Deutscher Bundestag
6. Wahlperiode

Drucksache VI/2782

Sachgebiet 2330

Vorblatt

Wohnungsbauänderungsgesetz 1971

(Schriftlicher Bericht des Ausschusses für Städtebau und Wohnungswesen)

A. Problem

Die in vielen Gebieten noch angespannte Wohnungsmarktsituation erfordert eine verstärkte Förderung des sozialen Wohnungsbaues auf der Grundlage langfristiger Wohnungsbauprogramme. Das langfristige Wohnungsbauprogramm verfolgt das Ziel, den Rückgang des sozialen Wohnungsbaues zu verhindern und den von der öffentlichen Hand geförderten Wohnungsbau durch gemeinsame Anstrengungen von Bund, Ländern und Gemeinden wieder auf eine jährliche Wohnungsbauleistung von 200 000 bis 250 000 Wohnungen zu erhöhen.

B. Lösung

Der Gesetzentwurf schafft durch eine gezielte Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes die notwendigen gesetzlichen Voraussetzungen für die Durchführung des langfristigen Wohnungsbauprogramms. Zur Anpassung an die allgemeine Einkommensentwicklung wird die Einkommensgrenze für die Wohnberechtigung im sozialen Wohnungsbau angehoben. Im Interesse einer gerechteren Belegung sollen jedoch die bis 1963 geförderten Sozialwohnungen wegen des niedrigeren Mietniveaus in erster Linie den Wohnungsuchenden vorbehalten bleiben, deren Einkommen mindestens 20 v. H. unter der neuen Einkommensgrenze bleibt.

C. Alternativen

Der Initiativantrag der Fraktion der CDU/CSU vom 5. Dezember 1969 — Drucksache VI/142 — ist im Ausschuß mit beraten worden.

D. Kosten

Durch das Gesetz entstehen für den Bund gegenüber den Verpflichtungen nach der bisherigen Rechtslage Mehrkosten in Höhe von 21 Millionen DM jährlich. Im übrigen wird das langfristige Wohnungsbauprogramm nach Maßgabe des jährlichen Bundeshaushaltsplanes finanziert.

Druck: Bonner Universitäts-Buchdruckerei, 53 Bonn 1
Alleinvertrieb: Verlag Dr. Hans Heger, 53 Bonn-Bad Godesberg 1,
Postfach 821, Goethestraße 54, Tel. (0 22 29) 6 35 51

Deutscher Bundestag
6. Wahlperiode

Drucksache VI/2782

Sachgebiet 2330

Schriftlicher Bericht

des Ausschusses für Städtebau und Wohnungswesen (14. Ausschuß)

über den von der Bundesregierung eingebrachten Entwurf eines Gesetzes zur Durchführung des langfristigen Wohnungsbauprogramms (Wohnungsbauänderungsgesetz 1971 — WobauÄndG 1971)

— Drucksachen VI/2117, zu VI/2117, Nachtrag zu VI/2117 —

über den von den Abgeordneten Dr. Czaja, Erpenbeck, Mick, Ott und der Fraktion der CDU/CSU eingebrachten Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes

— Drucksache VI/142 —

A. Bericht des Abgeordneten Orgaß

Allgemeiner Teil

Der Deutsche Bundestag hat in seiner 26. Sitzung am 28. Februar 1970 den Initiativantrag der Abgeordneten Dr. Czaja, Erpenbeck, Mick, Ott und der Fraktion der CDU/CSU — Drucksache VI/142 — und in seiner 118. Sitzung am 5. Mai 1971 den von der Bundesregierung eingebrachten Gesetzentwurf — Drucksache VI/2117 — und anschließend die dazu gehörenden Drucksachen — zu VI/2117, Nachtrag zu VI/2117 — an den Ausschuß für Städtebau und Wohnungswesen federführend und an den Haushaltsausschuß nach § 96 der Geschäftsordnung überwiesen.

Der Ausschuß für Städtebau und Wohnungswesen hat sich in seinen Sitzungen am 24. April 1970 (12. Sitzung), 9. Juni 1971 (44. Sitzung), 22. September 1971 (46. Sitzung), 29. September 1971 (47. Sitzung) und 21. Oktober 1971 (50. Sitzung) mit den Vorlagen befaßt und den Gesetzentwurf — Drucksache VI/2117 — mit Änderungen und Ergänzungen angenommen.

Dabei ist auch ein Teil der Vorschläge des CDU/CSU-Antrags — Drucksache VI/142 — mit berücksichtigt worden. Andere Teile wurden im Hinblick darauf zurückgestellt, daß seitens des Bundesministers für Städtebau und Wohnungswesen angekündigt wurde, daß beabsichtigt sei, im Frühjahr 1972 eine weitere Novellierung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes und gegebenenfalls des Wohnungsbindungsgesetzes 1965 einzubringen.

Besonderer Teil

Artikel I

Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes

Zu Nummern 1 bis 6

Der Ausschuß hat die Regierungsvorlage insoweit unverändert übernommen; auf die Begründungen hierzu wird verwiesen.

Zu Nummer 7 (§ 25 II. WoBauG)

Zur Anpassung der Einkommensgrenze an die bisherige Einkommensentwicklung ist nach einmütiger Auffassung des Ausschusses eine Anhebung der

Druck: Bonner Universitäts-Buchdruckerei, 53 Bonn 1
Alleinvertrieb: Verlag Dr. Hans Heger, 53 Bonn-Bad Godesberg 1, Postfach 821, Goethestraße 54, Tel. (0 22 29) 6 35 51

Grenzbeträge unabweisbar. Der Ausschuß ist dabei den Vorschlägen des Bundesrates insoweit gefolgt, als eine Erhöhung des Grundbetrages auf 12 000 DM und der Freibeträge für mitverdienende Angehörige auf 9000 DM (für den Ehegatten) bzw. 6000 DM (für sonstige Familienmitglieder) vorgeschlagen wird. Damit soll insbesondere die Lage der jungen Familie, in der die Ehefrau vielfach mitarbeitet, stärker berücksichtigt werden. Bei dem Zuschlagsbetrag (bisher 2400 DM) erschien jedoch die Anhebung auf 3000 DM ausreichend. Ebenso hat der Ausschuß die weiteren Vorschläge des Bundesrates zu § 25 Abs. 1 und 2 übernommen.

Im übrigen sind im Zusammenhang mit der Neufestsetzung der Einkommensgrenzen weitere Änderungen zu Artikel III — Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes 1965 — beschlossen worden, die darauf abzielen, daß die älteren, billigeren Sozialwohnungen in erster Linie den Wohnungsuchenden zugute kommen, deren Einkommen nicht im oberen Grenzbereich liegt.

Zu Nummern 8 bis 11 Buchstabe a

Der Ausschuß hat die Regierungsvorlage insoweit unverändert übernommen; auf die Begründungen hierzu wird verwiesen.

Zu Nummer 11 Buchstabe b (§§ 88 bis 88 c)

Die Vorschläge der Regierungsvorlage sind durch eine Ergänzung des § 88 Abs. 2 erweitert worden. Damit wird die rechtliche Möglichkeit eröffnet, bei der Bewilligung der Aufwendungsdarlehen oder -zuschüsse erforderlichenfalls eine Doppelförderung zu vermeiden.

Zu Nummer 12 (§ 113)

Die eingefügte Änderung des § 113 Abs. 2 dient der Anpassung der Vorschrift an die vom Ausschuß beschlossene Neuregelung in Artikel III Nummern 1 und 2 (§§ 4 und 5 WoBindG 1965).

Zu Nummern 13, 14, 15

Der Ausschuß hat die Regierungsvorlage insoweit unverändert übernommen; auf die Begründungen hierzu wird verwiesen.

Artikel II

Änderung des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland

Soweit sich Änderungen gegenüber der Regierungsvorlage ergeben, sind diese eine notwendige Folge aus der Anpassung des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland an das Zweite Wohnungsbaugesetz entsprechend den Änderungen in Artikel I.

Artikel III

Änderung sonstiger Gesetze

§ 1 Änderung des Wohnungsbindungsgesetzes 1965

Zu Nummern 1 und 2 (§§ 4 und 5 WoBindG 1965)

Die Änderungen stehen in Zusammenhang mit der Erhöhung der Einkommensgrenze für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau in § 25 II. WoBauG (Artikel I Nr. 7). Die hier vorgenommene Aufspaltung der Einkommensgrenze bei der Ausstellung der Wohnberechtigungsbescheinigung soll eine gerechtere Belegung der älteren und in der Regel billigeren Sozialwohnungen ermöglichen. Diese Änderung geht zurück auf einen Antrag der CDU/CSU, wonach in einem neuen § 25 a II. WoBauG eine besondere Einkommensgrenze für „Wohnungsuchende mit geringem Einkommen" festgelegt werden sollte. Nach Ansicht der Mehrheit des Ausschusses soll jedoch das Schwergewicht dieser Regelung nicht bei der Mittelbewilligung, sondern bei den Vorschriften über die Belegung der Sozialwohnungen, also im Wohnungsbindungsgesetz, liegen. Die bis zum 31. Dezember 1963 öffentlich geförderten Sozialwohnungen sollen im Hinblick auf das niedrigere Mietniveau deshalb einem Personenkreis vorbehalten bleiben, dessen Einkommen in etwa innerhalb der bisherigen Einkommensgrenze liegt. In der Wohnberechtigungsbescheinigung ist deshalb für diesen Personenkreis ein entsprechender zusätzlicher Vermerk aufzunehmen, so daß der Vermieter dieser Wohnungen die besondere Bezugsberechtigung des Wohnungsuchenden erkennen kann. Der hierbei begünstigte Personenkreis bleibt aber im übrigen auch für die nach 1963 geförderten Sozialwohnungen bezugsberechtigt.

Zu Nummer 3 (§ 5 Abs. 4 WoBindG 1965)

Die Regelung entspricht der Regierungsvorlage.

Zu Nummern 4 und 5 (§§ 6 und 7 WoBindG 1965)

Die Änderungen sind eine Folge der Änderungen unter Nummern 1 und 2. Bei der Genehmigung zur Selbstbenutzung (§ 6 Abs. 2) soll die in den §§ 4 und 5 vorgenommene Unterscheidung nach dem Förderungsjahrgang und der Einkommenshöhe nicht von Bedeutung sein. Bei der Überlassung der Wohnung an einen Angehörigen des Verfügungsberechtigten unter den Voraussetzungen des § 7 Abs. 2 soll eine Freistellung nicht bei den älteren, bis 1963 geförderten Sozialwohnungen zulässig sein.

Zu Nummern 6 und 7 (§§ 15 und 16 WoBindG 1965)

Im sozialen Wohnungsbau sind in den letzten Jahren in zunehmendem Maße die für den Bau der Sozialwohnungen gewährten öffentlichen Baudarlehen von den Bauherren oder Käufern vorzeitig zurückgezahlt worden, um damit nach Ablauf der fünfjährigen Bindungsfrist frei über die Wohnungen verfügen zu können. Die auf diese Weise zurückfließenden öffentlichen Mittel kommen zwar wieder der Wohnungsbauförderung zugute, jedoch kann in Anbetracht der heutigen Baukosten damit nur eine wesentlich geringere Zahl neuer Wohnungen gefördert werden. Nach übereinstimmender Auffassung des Ausschusses ist es deshalb geboten, den Bestand an Sozialwohnungen möglichst zu erhalten und den Anreiz zu einer vorzeitigen Rückzahlung der öffentlichen Mittel zu verringern. Daher wird die bisher festgelegte Bindungsdauer von fünf Jahren nach der Rückzahlung der öffentlichen Mittel auf zehn Jahre verlängert (§ 16 Abs. 1). Diese Neuregelung kann zur Wahrung des Vertrauensschutzes nur

für solche Rückzahlungen vorgesehen werden, die nach dem Inkrafttreten des Änderungsgesetzes erfolgen. Die gleichen Regelungen müssen für solche vorzeitige Rückzahlungen getroffen werden, die aufgrund einer rechtlichen Verpflichtung erfolgen (§ 15 Abs. 1 und 5).

Zu Nummer 8 (§ 22 WoBindG 1965)

Die Änderung ist eine Folge aus den Änderungen zu Nummern 1 und 2. Da es bei der Wohnberechtigung für Bergarbeiterwohnungen nicht auf die Einkommenshöhe ankommt, sondern auf die Zugehörigkeit zum Bergbau, kann hier die in den §§ 4 und 5 vorgenommene Unterscheidung nach der Einkommenshöhe nicht von Bedeutung sein.

Artikel IV

Schlußvorschriften

Der Ausschuß hat die Regierungsvorlage unverändert übernommen; auf die Begründungen hierzu wird verwiesen.

Bonn, den 28. Oktober 1971

Orgaß

Berichterstatter

B. Antrag des Ausschusses

Der Bundestag wolle beschließen,

1. den Gesetzentwurf — Drucksachen VI/2117, zu VI/2117, Nachtrag zu 2117 — in der anliegenden Fassung anzunehmen,
2. den Initiativantrag — Drucksache VI/142 — für erledigt zu erklären,
3. die zum Gesetzentwurf eingegangenen Petitionen für erledigt zu erklären.

Bonn, den 28. Oktober 1971

Der Ausschuß für Städtebau und Wohnungswesen

Mick	**Orgaß**
Vorsitzender	Berichterstatter

Beschlüsse des 14. Ausschusses

Entwurf eines Gesetzes zur Durchführung des langfristigen Wohnungsbauprogramms (Wohnungsbauänderungsgesetz 1971 — WoBauÄndG 1971)

Der Bundestag hat mit Zustimmung des Bundesrates das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel I

Änderung des Zweiten Wohnungsbaugesetzes

Das Zweite Wohnungsbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. September 1965 (Bundesgesetzbl. I S. 1617), zuletzt geändert durch das Wohnungsbauänderungsgesetz 1968 vom 17. Juli 1968 (Bundesgesetzbl. I S. 821, 826), wird wie folgt geändert:

1. In § 3 Abs. 1 erhält Buchstabe m folgende Fassung:

   „m) Gewährung von Aufwendungszuschüssen und Aufwendungsdarlehen (§ 88),".

2. § 6 wird wie folgt geändert:

   a) In Absatz 2 wird folgender Buchstabe h angefügt:

      „h) Mittel, die zur Förderung des Erwerbs vorhandener Wohnungen durch kinderreiche Familien bestimmt sind, um ihnen die Eigenversorgung mit Wohnraum zu erleichtern."

   b) Absatz 3 erhält folgende Fassung:

      „(3) Soweit in einem öffentlichen Haushalt andere als die in den Absätzen 1 und 2 aufgeführten Mittel für die Förderung des Wohnungsbaues zur Verfügung gestellt werden, sollen sie in der Regel nur für Maßnahmen zugunsten des sozialen Wohnungsbaues verwendet werden."

3. § 18 erhält folgende Fassung:

   „§ 18

   Bereitstellung von Bundesmitteln

   (1) Der Bund beteiligt sich an der Finanzierung des von den Ländern geförderten sozialen Wohnungsbaues nach Maßgabe der Absätze 2 bis 4.

   (2) Für den öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau stellt der Bund vom Haushaltsjahr 1971 an jährlich einen Betrag von 150 Millionen DM im Bundeshaushalt zur Verfügung. Darüber hinaus stellt der Bund zur Förderung von sonstigen Maßnahmen zugunsten des sozialen Wohnungsbaues Mittel nach Maßgabe des jeweiligen Haushaltsplans bereit.

   (3) Mittel, die der Bund auf Grund eines anderen Gesetzes für den Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen hat, sind auf den in Absatz 2 Satz 1 bezeichneten Betrag nicht anzurechnen, auch wenn der Bund sich mit diesen Mitteln an der Finanzierung des von den Ländern geförderten sozialen Wohnungsbaues beteiligt; das gleiche gilt für Mittel, die der Bund in besonderen Ausgabetiteln des Bundeshaushalts für die Erfüllung eigener Aufgaben oder zur Durchführung von besonderen Wohnungsbauprogrammen zur Verfügung stellt.

   (4) Leistungen des Bundes für die Wohnraumversorgung bestimmter Bevölkerungsgruppen ergeben sich aus dem jeweiligen Haushaltsplan des Bundes."

4. § 19 wird wie folgt geändert:

   a) Absatz 1 erhält folgende Fassung:

      „(1) Der Bundesminister für Städtebau und Wohnungswesen verteilt die in § 18 Abs. 2 Satz 1 bezeichneten Bundesmittel im Benehmen mit den für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen obersten Landesbehörden auf die Länder."

   b) Absatz 2 erhält folgende Fassung:

      „(2) Der Bundesminister für Städtebau und Wohnungswesen ist ermächtigt, zum Zwecke einer planmäßigen Vorbereitung des öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbaues die Verteilung des in § 18 Abs. 2 Satz 1 bezeichneten Betrages bereits vor Beginn des Haushaltsjahres vorzunehmen und die Auszahlung für das Haushaltsjahr verbindlich zuzusagen. Er soll die Mittel spätestens bis zum 1. Dezember des dem Haushaltsjahr vorangehenden Jahres verteilen."

5. § 19 a wird aufgehoben.

6. In § 21 Abs. 1 werden die Worte „§ 18 Abs. 1 und § 19 a Abs. 1" durch die Worte „§ 18 Abs. 2 Satz 1" sowie die Zahl „80" durch die Zahl „100" ersetzt.

7. § 25 wird wie folgt geändert:

   a) Absatz 1 erhält folgende Fassung:

   „(1) Mit öffentlichen Mitteln ist der soziale Wohnungsbau zugunsten der Wohnungsuchenden zu fördern, deren Jahreseinkommen den Betrag von 12 000 DM zuzüglich weiterer 3000 DM für jeden zur Familie des Wohnungsuchenden rechnenden Angehörigen (§ 8) nicht übersteigt (Einkommensgrenze). Maßgebend ist das Jahreseinkommen des Haushaltsvorstandes. Bei der Bestimmung der Einkommensgrenze bleiben Angehörige, deren Jahreseinkommen den Betrag von 6000 DM, bei dem Ehegatten von 9000 DM übersteigt, unberücksichtigt. Für Personen, die nicht nur vorübergehend um wenigstens 50 vom Hundert in ihrer Erwerbsfähigkeit gemindert sind (Schwerbehinderte), und ihnen Gleichgestellte erhöht sich die Einkommensgrenze um je 3000 DM. Eine Förderung ist auch zulässig, wenn das Jahreseinkommen die Einkommensgrenze nicht wesentlich übersteigt."

   b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

      aa) Nach Satz 1 wird folgender Satz eingefügt:

      „Abweichend von Satz 1 sind die Einkünfte des laufenden Jahres oder das Zwölffache der Einkünfte des letzten Monats zugrunde zu legen, wenn sie voraussichtlich auf Dauer höher oder niedriger sind als die Einkünfte des vergangenen Kalenderjahres."

      Der bisherige Satz 3 wird Satz 4; dabei werden die Worte „Abweichend von Satz 2" durch die Worte „Abweichend von Satz 3" ersetzt.

      bb) Nach Nummer 5 wird folgende Nummer 6 angefügt:

      „6. Vermögenswirksame Leistungen im Rahmen des nach dem Dritten Vermögensbildungsgesetz begünstigten Höchstbetrages sind nicht anzurechnen mit Ausnahme der nach § 4 des Dritten Vermögensbildungsgesetzes vereinbarten Leistungen."

8. In § 28 Abs. 3 Buchstabe b und § 113 Abs. 1 Buchstabe b wird jeweils das Wort „Schwerbeschädigten" durch das Wort „Schwerbehinderten", in § 45 Abs. 1 Satz 5 das Wort „Schwerbeschädigter" durch „Schwerbehinderter" und in § 69 Abs. 5 Satz 2 das Wort „Schwerbeschädigte" durch „Schwerbehinderte" ersetzt.

9. § 29 erhält folgende Fassung:

„§ 29

Wohnungsbauprogramme

(1) Die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen obersten Landesbehörden haben ein mehrjähriges Programm für die Förderung des sozialen Wohnungsbaues, insbesondere des öffentlich geförderten Wohnungsbaues, aufzustellen, das jährlich fortzuschreiben ist. Die Wohnungsbauprogramme sollen einen Überblick über die Schwerpunkte der Förderung, die Zahl und Art der zu fördernden Wohnungen und die vorgesehene Finanzierung geben.

(2) Das Wohnungsbauprogramm für das darauffolgende Kalenderjahr ist bis zum 1. Oktober eines jeden Jahres aufzustellen und fortzuschreiben.

(3) Die obersten Landesbehörden stimmen unter der Leitung des Bundesministers für Städtebau und Wohnungswesen ihre Programme und deren Finanzierung so aufeinander ab, daß für das Gebiet der Bundesrepublik ein Gesamtprogramm entsteht.

(4) Die obersten Landesbehörden sollen die zur Durchführung der Wohnungsbauprogramme erforderlichen Maßnahmen so rechtzeitig treffen, daß die zur Verfügung stehenden Förderungsmittel den Bauherren zügig bewilligt werden können und dabei die Bautätigkeit möglichst gleichmäßig über das ganze Jahr verteilt wird."

10. In § 42 Abs. 6 wird folgender Satz 3 angefügt:

„Für Darlehen zur Deckung der laufenden Aufwendungen und für Annuitätsdarlehen gelten die Vorschriften des § 88 Abs. 3 und des § 88 b Abs. 3 Buchstabe b entsprechend."

11. a) In Teil V erhält der Erste Abschnitt folgende Überschrift:

„Förderung des steuerbegünstigten Wohnungsbaues durch Aufwendungszuschüsse und Aufwendungsdarlehen"

b) Die §§ 88 bis 88 b werden durch folgende §§ 88 bis 88 c ersetzt:

„§ 88

Gewährung von Aufwendungszuschüssen und Aufwendungsdarlehen

(1) Für Wohnungen, die als steuerbegünstigt anerkannt worden sind, können auf Antrag des Bauherrn Zuschüsse oder Darlehen zur Deckung von laufenden Aufwendungen aus Mitteln gewährt werden, die nicht als öffentliche Mittel im Sinne dieses Gesetzes gelten. Daneben sollen auf Antrag des Bauherrn für Darlehen, die zur Deckung der Gesamtkosten dienen, Bürgschaften über-

nommen werden, für die der Bund Rückbürgschaften übernimmt.

(2) Aufwendungszuschüsse und Aufwendungsdarlehen sollen in der Regel nur gewährt werden, wenn der Antrag bis zur Bezugsfertigkeit der Wohnung gestellt worden ist. Die Gewährung kann allgemein oder im Einzelfall für diejenigen Wohnungen ausgeschlossen werden, die bereits mit anderen Mitteln öffentlicher Haushalte gefördert worden sind oder gefördert werden.

(3) Bauherren, die eine Jahresbilanz aufstellen, brauchen die Aufwendungsdarlehen in der Jahresbilanz nicht auszuweisen. Werden die Aufwendungsdarlehen nicht ausgewiesen, ist in der Bilanz der auf den Zeitpunkt des Tilgungsbeginns unter Berücksichtigung von Zinseszinsen abgezinste Wert der Aufwendungsdarlehen sowie der Beginn der Tilgung und die Höhe des Tilgungssatzes zu vermerken. Bei der Abzinsung ist von einem Zinssatz von 5,5 vom Hundert auszugehen.

§ 88 a

Zweckbestimmung der Wohnungen

(1) Bei der Bewilligung der Aufwendungszuschüsse und Aufwendungsdarlehen ist sicherzustellen, daß die geförderten Wohnungen in der Regel nur Personen zum Gebrauch überlassen werden,

a) die durch den Bezug der Wohnung eine öffentlich geförderte Wohnung freimachen, oder

b) deren Jahreseinkommen die in § 25 bestimmte Einkommensgrenze nicht um mehr als 40 vom Hundert übersteigt.

(2) Die Zweckbestimmung nach Absatz 1 ist auf einen Zeitraum zu befristen, der zwei Jahre nach Ablauf des Zeitraums endet, für den sich durch die Gewährung der Mittel die laufenden Aufwendungen vermindern.

§ 88 b

Kostenmiete

(1) Bei der Bewilligung der Aufwendungszuschüsse und Aufwendungsdarlehen hat sich der Bauherr für die Dauer der Zweckbestimmung zu verpflichten, die geförderte Wohnung höchstens zu einem Entgelt zu vermieten oder sonst zum Gebrauch zu überlassen, das die zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderliche Miete (Kostenmiete) nicht übersteigt.

(2) Hat sich der Bauherr nach Absatz 1 verpflichtet und übersteigt das vereinbarte Entgelt die Kostenmiete, so ist die Vereinbarung insoweit unwirksam. Soweit die Vereinbarung unwirksam ist, ist die Leistung zurückzuerstatten und vom Empfang an zu verzinsen. Der Anspruch auf Rückerstattung verjährt nach Ablauf von vier Jahren nach der jeweiligen Leistung, jedoch spätestens nach Ablauf eines Jahres von der Beendigung des Mietverhältnisses an.

(3) Für die Ermittlung der Kostenmiete und ihre Änderung gelten die Vorschriften des § 72 Abs. 1 und 2 dieses Gesetzes und der §§ 8 a bis 11 des Wohnungsbindungsgesetzes 1965 sowie die zu deren Durchführung ergangenen Vorschriften entsprechend mit der Maßgabe, daß

a) die Vorschriften anzuwenden sind, die für öffentlich geförderte Wohnungen gelten, und

b) bei Aufwendungsdarlehen die für sie zu entrichtenden Zinsen und Tilgungen als laufende Aufwendungen zu berücksichtigen sind.

(4) Für vermietete Wohnungen in Eigenheimen oder Kleinsiedlungen tritt an die Stelle der Kostenmiete nach den Absätzen 1 bis 3 die Vergleichsmiete; für deren Ermittlung gelten die für die Vergleichsmiete maßgebenden Vorschriften entsprechend.

§ 88 c

Wegfall der Aufwendungszuschüsse und Aufwendungsdarlehen

(1) Die Bewilligung der Aufwendungszuschüsse kann für den Zeitraum widerrufen werden, in dem der Bauherr oder sein Rechtsnachfolger schuldhaft gegen eine nach den §§ 88 a oder 88 b begründete Verpflichtung verstoßen hat. Soweit die Bewilligung der Zuschüsse widerrufen worden ist, sind diese zurückzuerstatten. Der Widerruf berührt nicht die Dauer der Zweckbestimmung nach § 88 a Abs. 2.

(2) Aufwendungsdarlehen können fristlos gekündigt werden, wenn der Bauherr oder sein Rechtsnachfolger schuldhaft gegen eine nach den §§ 88 a oder 88 b begründete Verpflichtung verstoßen hat. Die Kündigung kann auf die Teilbeträge des Aufwendungsdarlehens beschränkt werden, die während der Dauer des Verstoßes ausgezahlt worden sind. Die Kündigung berührt nicht die Dauer der Zweckbestimmung nach § 88 a Abs. 2.

(3) Verzichtet der Bauherr oder sein Rechtsnachfolger in vollem Umfange auf die Auszahlung noch ausstehender Aufwendungszuschüsse oder noch ausstehender Teilbeträge eines Aufwendungsdarlehens, so verkürzt sich die Dauer der Zweckbestimmung nach § 88 a Abs. 2 um den Zeitraum, für den auf die Auszahlung verzichtet wird, jedoch höchstens um drei Jahre. Wird das Aufwendungsdarlehen ohne rechtliche Ver-

pflichtung vorzeitig vollständig zurückgezahlt, so endet die Zweckbestimmung mit Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Rückzahlung erfolgt ist, jedoch nicht früher als fünf Jahre vor dem Ende der Zweckbestimmung nach § 88 a Abs. 2."

12. In § 113 Abs. 1 werden die Worte „die in § 25 bestimmte Einkommensgrenze nicht übersteigt" ersetzt durch die Worte „die in § 25 bestimmte Einkommensgrenze mindestens um 20 vom Hundert unterschreitet".

13. Nach § 115 wird folgender § 115 a eingefügt:

„§ 115 a

Überleitungsvorschriften für Annuitätszuschüsse

Sind nach den Vorschriften des § 88 in der bis zum 31. Dezember 1971 geltenden Fassung Annuitätszuschüsse bewilligt worden, so gelten für die damit geförderten Wohnungen hinsichtlich ihrer Zweckbestimmung und hinsichtlich der zulässigen Miete die Vorschriften der §§ 88 a und 88 b in der bis zum 31. Dezember 1971 geltenden Fassung weiter."

14. § 116 erhält folgende Fassung:

„§ 116

Sondervorschriften für Berlin

Im Land Berlin gelten die folgenden Sondervorschriften:

1. § 25 Abs. 1 gilt mit der Maßgabe, daß die Zahl „12 000" durch die Zahl „15 600" und die Zahl „3000" jeweils durch die Zahl „4200" ersetzt wird.
2. § 88 a Abs. 1 Buchstabe b gilt mit der Maßgabe, daß die zuständige oberste Landesbehörde eine Überschreitung der in § 25 bestimmten Einkommensgrenze um mehr als 40 vom Hundert zulassen kann.
3. § 108 Abs. 1, § 109 Abs. 4 und § 111 gelten mit der Maßgabe, daß jeweils das Datum „20. Juni 1948" durch das Datum „24. Juni 1948" ersetzt wird."

15. § 125 a Abs. 2 erhält folgende Fassung:

„(2) Die Vorschriften der §§ 18 und 19 gelten auch für das Saarland."

Artikel II

Änderung des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland

Das Wohnungsbaugesetz für das Saarland in der Fassung vom 3. September 1968 (Amtsblatt S. 621) wird wie folgt geändert:

1. § 4 wird wie folgt geändert:

   a) In Absatz 2 wird folgender Buchstabe h angefügt:

   „h) Mittel, die zur Förderung des Erwerbs vorhandener Wohnungen durch kinderreiche Familien bestimmt sind, um ihnen die Eigenversorgung mit Wohnraum zu erleichtern."

   b) Folgender Absatz 3 wird angefügt:

   „(3) Soweit in einem öffentlichen Haushalt andere als die in den Absätzen 1 und 2 aufgeführten Mittel für die Förderung des Wohnungsbaues zur Verfügung gestellt werden, sollen sie in der Regel nur für Maßnahmen zugunsten des sozialen Wohnungsbaues verwendet werden."

2. § 14 wird wie folgt geändert:

   a) Absatz 1 erhält folgende Fassung:

   „(1) Mit öffentlichen Mitteln ist der soziale Wohnungsbau zugunsten der Wohnungsuchenden zu fördern, deren Jahreseinkommen den Betrag von 12 000 DM zuzüglich weiterer 3000 DM für jeden zur Familie des Wohnungsuchenden rechnenden Angehörigen (§ 6) nicht übersteigt (Einkommensgrenze). Maßgebend ist das Jahreseinkommen des Haushaltsvorstandes. Bei der Bestimmung der Einkommensgrenze bleiben Angehörige, deren Jahreseinkommen den Betrag von 6000 DM, bei dem Ehegatten von 9000 DM übersteigt, unberücksichtigt. Für Personen, die nicht nur vorübergehend um wenigstens 50 vom Hundert in ihrer Erwerbsfähigkeit gemindert sind (Schwerbehinderte), und ihnen Gleichgestellte erhöht sich die Einkommensgrenze um je 3000 DM. Eine Förderung ist auch zulässig, wenn das Jahreseinkommen die Einkommensgrenze nicht wesentlich übersteigt.

   b) Absatz 2 wird wie folgt geändert:

   aa) Nach Satz 1 wird folgender Satz eingefügt:

   „Abweichend von Satz 1 sind die Einkünfte des laufenden Jahres oder das Zwölffache der Einkünfte des letzten Monats zugrunde zu legen, wenn sie voraussichtlich auf Dauer höher oder niedriger sind als die Einkünfte des vergangenen Kalenderjahres."

   Der bisherige Satz 3 wird Satz 4; dabei werden die Worte „Abweichend von Satz 2" durch die Worte „Abweichend von Satz 3" ersetzt.

   bb) Nach Nummer 5 wird folgende Nummer 6 angefügt:

„6. Vermögenswirksame Leistungen im Rahmen des nach dem Dritten Vermögensbildungsgesetz begünstigten Höchstbetrages sind nicht anzurechnen mit Ausnahme der nach § 4 des Dritten Vermögensbildungsgesetzes vereinbarten Leistungen."

3. In § 16 a Abs. 3 Buchstabe b und § 53 a Abs. 1 Buchstabe b wird jeweils das Wort „Schwerbeschädigten" durch das Wort „Schwerbehinderten", in § 27 Abs. 1 Satz 5 das Wort „Schwerbeschädigter" durch „Schwerbehinderter" und in § 34 Abs. 4 Satz 2 das Wort „Schwerbeschädigte" durch „Schwerbehinderte" ersetzt.

4. § 18 erhält folgende Fassung:

„§ 18

Wohnungsbauprogramme

(1) Die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständige oberste Landesbehörde hat ein mehrjähriges Programm für die Förderung des sozialen Wohnungsbaues, insbesondere des öffentlich geförderten Wohnungsbaues, aufzustellen, das jährlich fortzuschreiben ist. Das Wohnungsbauprogramm soll einen Überblick über die Schwerpunkte der Förderung, die Zahl und Art der zu fördernden Wohnungen und die vorgesehene Finanzierung geben.

(2) Das Wohnungsbauprogramm für das darauffolgende Kalenderjahr ist bis zum 1. Oktober eines jeden Jahres aufzustellen und fortzuschreiben.

(3) Die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständigen obersten Landesbehörden stimmen unter der Leitung des Bundesministers für Städtebau und Wohnungswesen ihre Programme und deren Finanzierung so aufeinander ab, daß für das Gebiet der Bundesrepublik ein Gesamtprogramm entsteht.

(4) Die oberste Landesbehörde soll die zur Durchführung der Wohnungsbauprogramme erforderlichen Maßnahmen so rechtzeitig treffen, daß die zur Verfügung stehenden Förderungsmittel den Bauherren zügig bewilligt werden können und dabei die Bautätigkeit möglichst gleichmäßig über das ganze Jahr verteilt wird."

5. In § 24 Abs. 6 wird folgender Satz 3 angefügt:

„Für Darlehen zur Deckung der laufenden Aufwendungen und für Annuitätsdarlehen gelten die Vorschriften des § 51 a Abs. 3 und des § 51 c Abs. 3 letzter Halbsatz entsprechend."

6. In § 43 Abs. 1 erhält Satz 1 folgende Fassung:

„Über den Antrag auf Anerkennung einer Wohnung als steuerbegünstigt entscheidet die Stelle, welche die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständige oberste Landesbehörde bestimmt."

7. a) In Teil V erhält der Vierte Titel folgende Überschrift:

„Förderung des steuerbegünstigten Wohnungsbaues durch Aufwendungszuschüsse und Aufwendungsdarlehen"

b) §§ 51 a bis 51 c werden durch folgende §§ 51 a bis 51 d ersetzt:

„§ 51 a

Gewährung von Aufwendungszuschüssen und Aufwendungsdarlehen

(1) Für Wohnungen, die als steuerbegünstigt anerkannt worden sind, können auf Antrag des Bauherrn Zuschüsse oder Darlehen zur Deckung von laufenden Aufwendungen aus Mitteln gewährt werden, die nicht als öffentliche Mittel im Sinne dieses Gesetzes gelten. Daneben sollen auf Antrag des Bauherrn für Darlehen, die zur Deckung der Gesamtkosten dienen, Bürgschaften übernommen werden, für die der Bund Rückbürgschaften übernimmt.

(2) Aufwendungszuschüsse und Aufwendungsdarlehen sollen in der Regel nur gewährt werden, wenn der Antrag bis zur Bezugsfertigkeit der Wohnung gestellt worden ist. Die Gewährung kann allgemein oder im Einzelfall für diejenigen Wohnungen ausgeschlossen werden, die bereits mit anderen Mitteln öffentlicher Haushalte gefördert worden sind oder gefördert werden.

(3) Bauherren, die eine Jahresbilanz aufstellen, brauchen die Aufwendungsdarlehen in der Jahresbilanz nicht auszuweisen. Werden die Aufwendungsdarlehen nicht ausgewiesen, ist in der Bilanz der auf den Zeitpunkt des Tilgungsbeginns unter Berücksichtigung von Zinseszinsen abgezinste Wert der Aufwendungsdarlehen sowie der Beginn der Tilgung und die Höhe des Tilgungssatzes zu vermerken. Bei der Abzinsung ist von einem Zinssatz von 5,5 vom Hundert auszugehen.

§ 51 b

Zweckbestimmung der Wohnungen

(1) Bei der Bewilligung der Aufwendungszuschüsse und Aufwendungsdarlehen ist sicherzustellen, daß die geförderten Wohnungen in der Regel nur Personen zum Gebrauch überlassen werden,

a) die durch den Bezug der Wohnung eine öffentlich geförderte Wohnung freimachen, oder

b) deren Jahreseinkommen die in § 14 bestimmte Einkommensgrenze nicht um mehr als 40 vom Hundert übersteigt.

(2) Die Zweckbestimmung nach Absatz 1 ist auf den Zeitraum zu befristen, für den sich durch die Gewährung der Mittel die laufenden Aufwendungen vermindern.

§ 51 c

Kostenmiete

(1) Bei der Bewilligung der Aufwendungszuschüsse und Aufwendungsdarlehen hat sich der Bauherr für die Dauer der Zweckbestimmung zu verpflichten, die geförderte Wohnung höchstens zu einem Entgelt zu vermieten oder sonst zum Gebrauch zu überlassen, das die zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderliche Miete (Kostenmiete) nicht übersteigt.

(2) Hat sich der Bauherr nach Absatz 1 verpflichtet und übersteigt das vereinbarte Entgelt die Kostenmiete, so ist die Vereinbarung insoweit unwirksam. Soweit die Vereinbarung unwirksam ist, ist die Leistung zurückzuerstatten und vom Empfang an zu verzinsen. Der Anspruch auf Rückerstattung verjährt nach Ablauf von vier Jahren nach der jeweiligen Leistung, jedoch spätestens nach Ablauf eines Jahres von der Beendigung des Mietverhältnisses an.

(3) Für die Ermittlung der Kostenmiete und ihre Änderung gelten die Durchführungsvorschriften, die die für das Wohnungs- und Siedlungswesen zuständige oberste Landesbehörde auf Grund dieses Gesetzes für öffentlich geförderte Wohnungen erlassen hat, entsprechend; bei Aufwendungsdarlehen sind die für sie zu entrichtenden Zinsen und Tilgungen als laufende Aufwendungen zu berücksichtigen.

§ 51 d

Wegfall der Aufwendungszuschüsse und Aufwendungsdarlehen

(1) Die Bewilligung der Aufwendungszuschüsse kann für den Zeitraum widerrufen werden, in dem der Bauherr oder sein Rechtsnachfolger schuldhaft gegen eine nach den §§ 51 b oder 51 c begründete Verpflichtung verstoßen hat. Soweit die Bewilligung der Zuschüsse widerrufen worden ist, sind diese zurückzuerstatten. Der Widerruf berührt nicht die Dauer der Zweckbestimmung nach § 51 b Abs. 2.

(2) Aufwendungsdarlehen können fristlos gekündigt werden, wenn der Bauherr oder sein Rechtsnachfolger schuldhaft gegen eine nach den §§ 51 b oder 51 c begründete Verpflichtung verstoßen hat. Die Kündigung kann auf die Teilbeträge des Aufwendungsdarlehens beschränkt werden, die während der Dauer des Verstoßes ausgezahlt worden sind. Die Kündigung berührt nicht die Dauer der Zweckbestimmung nach § 51 b Abs. 2.

(3) Verzichtet der Bauherr oder sein Rechtsnachfolger in vollem Umfange auf die Auszahlung noch ausstehender Aufwendungszuschüsse oder noch ausstehender Teilbeträge eines Aufwendungsdarlehens, so verkürzt sich die Dauer der Zweckbestimmung nach § 51 b Abs. 2 um den Zeitraum, für den auf die Auszahlung verzichtet wird, jedoch höchstens um drei Jahre. Wird das Aufwendungsdarlehen ohne rechtliche Verpflichtung vorzeitig vollständig zurückgezahlt, so endet die Zweckbestimmung mit Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Rückzahlung erfolgt ist, jedoch nicht früher als drei Jahre vor dem Ende der Zweckbestimmung nach § 51 b Abs. 2."

8. In § 53 a Abs. 1 werden die Worte „die in § 14 bestimmte Einkommensgrenze nicht übersteigt" ersetzt durch die Worte „die in § 14 bestimmte Einkommensgrenze mindestens um 20 vom Hundert unterschreitet".

9. Nach § 53 b wird folgender § 53 c eingefügt:

„§ 53 c

Überleitungsvorschrift für Annuitätszuschüsse

Sind nach den Vorschriften des § 51 a in der bis zum 31. Dezember 1971 geltenden Fassung Annuitätszuschüsse bewilligt worden, so gelten für die damit geförderten Wohnungen hinsichtlich ihrer Zweckbestimmung und hinsichtlich der zulässigen Miete die Vorschriften der §§ 51 b und 51 c in der bis zum 31. Dezember 1971 geltenden Fassung weiter."

Artikel III

Änderung sonstiger Gesetze

§ 1

Das Wohnungsbindungsgesetz 1965 in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. August 1968 (Bundesgesetzbl. I S. 889), geändert durch das Gesetz zur Änderung mietpreisrechtlicher und wohnungsrechtlicher Vorschriften in der Freien und Hansestadt Hamburg sowie in der kreisfreien Stadt München und im Landkreis München vom 18. Juni 1970 (Bundesgesetzbl. I S. 786), wird wie folgt geändert:

1. In § 4 Abs. 2 wird nach Satz 1 folgender Satz eingefügt:

   „Eine Wohnung, für die die öffentlichen Mittel erstmalig vor dem 1. Januar 1964 bewilligt worden sind, darf einem Wohnungsuchenden nur überlassen werden, wenn sich aus der Bescheinigung auch ergibt, daß er für Wohnungen dieser Art bezugsberechtigt ist; ist ein bezugsberechtigter Wohnungsuchender für diese Wohnung weder durch den Verfügungsberechtigten noch durch die zuständige Stelle zu ermitteln, so hat diese die Überlassung an einen anderen wohnberechtigten Wohnungsuchenden zu genehmigen."

   Der bisherige Satz 2 wird Satz 3.

2. § 5 Abs. 3 erhält folgende Fassung:

   „(3) Unterschreitet das Jahreseinkommen des Wohnberechtigten die sich aus § 25 Abs. 1 des

Zweiten Wohnungsbaugesetzes ergebende Einkommensgrenze mindestens um 20 vom Hundert, so ist in der Bescheinigung anzugeben, daß er auch zum Bezug einer Wohnung berechtigt ist, für die die öffentlichen Mittel erstmalig vor dem 1. Januar 1964 bewilligt worden sind. In anderen Fällen ist in der Bescheinigung anzugeben, daß der Wohnberechtigte nur zum Bezug einer Wohnung, für die die öffentlichen Mittel erstmalig nach dem 31. Dezember 1963 bewilligt worden sind, berechtigt ist. Gehört der Wohnberechtigte zu einem Personenkreis, für den Wohnungen bei der Bewilligung öffentlicher Mittel vorbehalten worden sind, so ist auch dies auf seinen Antrag in der Bescheinigung anzugeben."

3. Absatz 4 erhält folgenden Satz 3:

„Ist die Bescheinigung im Land Berlin unter Berücksichtigung des § 116 Nr. 1 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes ausgestellt worden, so gilt sie nur im Land Berlin."

4. In § 6 Abs. 2 Satz 1 werden die Worte „nach § 5" durch die Worte „nach § 5 Abs. 1 und 2" ersetzt.

5. In § 7 Abs. 2 werden die Worte „nach § 4 Abs. 2" ersetzt durch die Worte „nach § 4 Abs. 2 Satz 1".

6. In § 8 b Abs. 2 wird nach den Worten „angesetzt werden" nach einem Semikolon folgender Halbsatz angefügt:

„dies gilt vom 1. Januar 1972 auch dann, wenn die Mietpreisfreigabe noch nicht erfolgt ist und die Kostenmiete nach Ablauf von sechs Jahren seit Bezugsfertigkeit der Wohnungen ermittelt wird."

7. § 15 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Satz 3 werden die Worte „bis zum Ablauf des fünften Kalenderjahres" ersetzt durch die Worte „bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres".

b) Folgender Absatz 5 wird angefügt:

„(5) Sind die öffentlichen Mittel in der in Absatz 1 Satz 3 bezeichneten Weise nach dem 31. August 1965, jedoch vor dem 1. Januar 1972 zurückgezahlt worden, so gilt die Wohnung abweichend von Absatz 1 Satz 3 längstens bis zum Ablauf des fünften Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung als öffentlich gefördert."

8. § 16 wird wie folgt geändert:

a) In Absatz 1 Satz 1 werden die Worte „bis zum Ablauf des fünften Kalenderjahres" ersetzt durch die Worte „bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres".

b) Folgender Absatz 5 wird angefügt:

„(5) Sind die öffentlichen Mittel in der in Absatz 1 Satz 1 bezeichneten Weise nach dem 31. August 1965, jedoch vor dem 1. Januar 1972 zurückgezahlt oder abgelöst worden, so gilt die Wohnung abweichend von Absatz 1 Satz 1 bis zum Ablauf des fünften Kalenderjahres nach dem Jahr der Rückzahlung als öffentlich gefördert, höchstens jedoch bis zum Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Darlehen nach Maßgabe der Tilgungsbedingungen vollständig zurückgezahlt worden wären."

9. In § 22 werden die Worte „des § 5 Abs. 1" ersetzt durch die Worte „des § 5 Abs. 1 und 3".

§ 2

Artikel 3 des Dritten Gesetzes zur Änderung des Berlinhilfegesetzes vom 19. Juli 1968 (Bundesgesetzblatt I S. 833, 836) wird aufgehoben.

Artikel IV

Schlußvorschriften

§ 1

§ 26 Abs. 2 und § 30 des Zweiten Wohnungsbaugesetzes sind bis zum 31. Dezember 1975 in der Fassung des Artikels 18 Nr. 3 und 4 des Finanzänderungsgesetzes 1967 vom 21. Dezember 1967 (Bundesgesetzbl. I S. 1259, 1281) anzuwenden.

§ 2

§ 15 Abs. 2 des Wohnungsbaugesetzes für das Saarland ist bis zum 31. Dezember 1975 in der Fassung des Artikels 19 Nr. 1 Buchstabe b in Verbindung mit Artikel 18 Nr. 3 des Finanzänderungsgesetzes 1967 anzuwenden.

§ 3

Der Bundesminister für Städtebau und Wohnungswesen wird ermächtigt, das Zweite Wohnungsbaugesetz sowie das Wohnungsbindungsgesetz 1965 in der sich aus Artikel I und III dieses Gesetzes ergebenden Fassung bekanntzumachen und dabei Unstimmigkeiten des Wortlauts zu beseitigen.

§ 4

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes vom 4. Januar 1952 (Bundesgesetzbl. I S. 1) auch im Land Berlin.

§ 5

(1) Die Artikel I und III dieses Gesetzes gelten nicht im Saarland.

(2) Die Regierung des Saarlandes wird ermächtigt, das Wohnungsbaugesetz für das Saarland in der sich aus Artikel II ergebenden Fassung bekanntzumachen und dabei Unstimmigkeiten des Wortlauts zu beseitigen.

§ 6

Dieses Gesetz tritt am Ersten des auf die Verkündung folgenden Monats in Kraft.